

COMMUNE DE ITXASSOU

MODIFICATION N° 3

du

PLAN LOCAL D'URBANISME



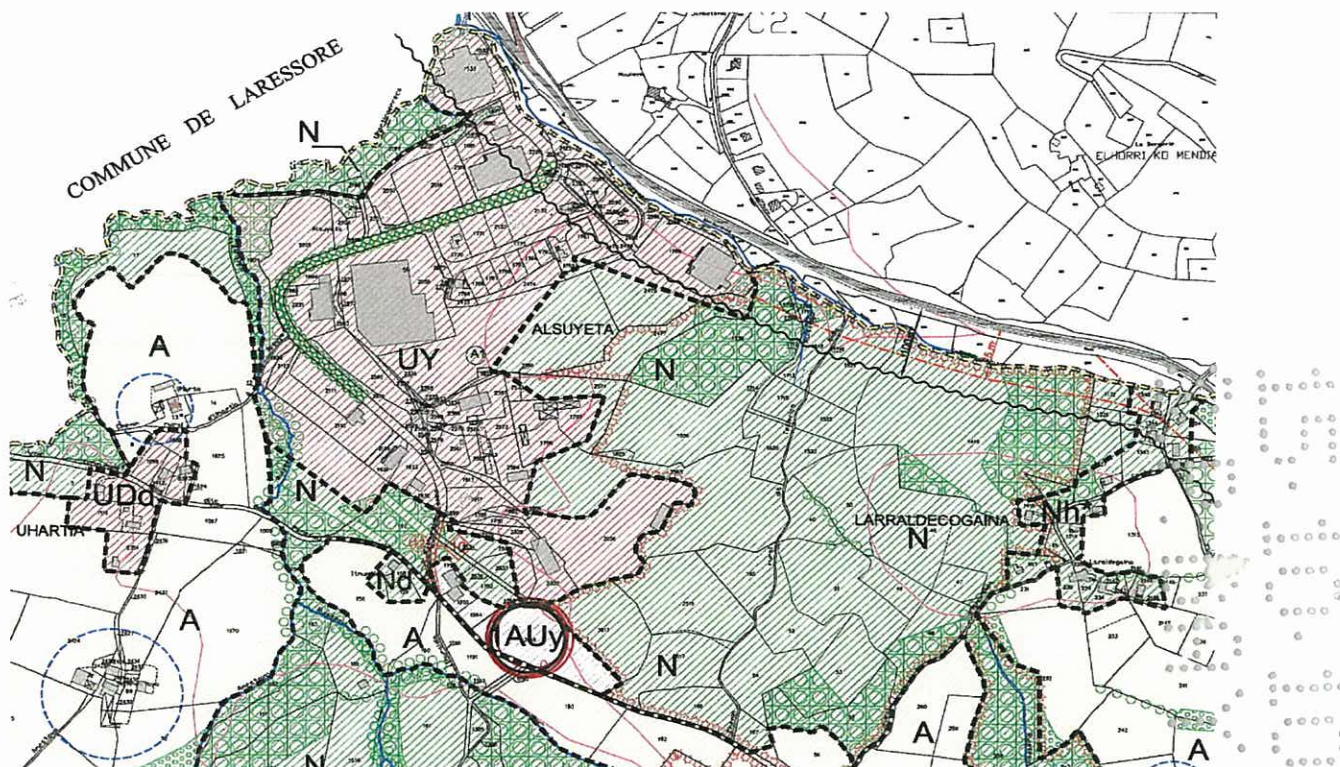
DOSSIER D'APPROBATION

OCTOBRE 2010

Modification apportée au P.L.U. de ITXASSOU

La modification porte sur le point suivant :

- *modification du règlement applicable à la zone 1AUy*



Situation géographique de la zone 1AUy

Rapport de présentation

La zone d'activités « Errobi II » a été développée par la Communauté de Communes « Errobi » sur le territoire de la Commune d'ITXASSOU en continuité de la ZA « Errobi » connue encore sous le nom de Zone d'Alsuyeta.

Les 5 lots aménagés sont situés en zone 1AUy du P.L.U. dont le règlement mérite quelques ajustements afin de répondre concrètement aux spécificités des bâtiments à édifier.

Le règlement est adapté de façon à rendre possible la construction rationnelle des bâtiments amenés à recevoir des activités artisanales et/ou industrielles.

Les modifications du règlement portent sur :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- l'aspect extérieur des constructions (recours à des charpentes autres que traditionnelles s'agissant de bâtiments artisanaux ou industriels)
- la longueur des bâtiments qui ne saurait être limitée à 30 m comme tel est le cas en secteur résidentiel.

Modification de règlement de la zone 1AUy

En rouge les modifications apportées.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE -1AU

La zone IAU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat principalement, sous forme de petites unités bâties (limitées à des volumes bâtis de 30,00m dans leur plus grande dimension).

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2ème alinéa ; elle est subordonnée :

- soit à la réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires ;
- soit à la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles ...),
- soit à la réalisation par tranches opérationnelles, par unité foncière existante à la date d'approbation du P.L.U. en préservant la cohérence de l'aménagement d'ensemble pour les équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) ; dans ce cas, les voiries projetées structurantes portées au plan, doivent être réalisées à l'emplacement déterminé par le document graphique.

Il est distingué :

- **Le secteur 1AUy**, destiné aux activités, aux installations artisanales et commerciales.

Rappel :

- les démolitions sont soumises à autorisation dans le périmètre des monuments historiques et dans les sites inscrits ou classés ainsi que celles des bâtiments repérés en application de l'article L.123-1 7.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique
- les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.

ARTICLE IAU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes d'occupations et d'utilisations du sol suivants sont interdits en zone IAU et en secteur 1AUy :

- les constructions, à destination :
 - industrielle, sauf en 1AUy
 - d'exploitation agricole ou forestière
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs

De plus, les modes d'occupations et d'utilisations du sol suivants sont interdits :

- en secteur IAU :

- les constructions, à destination de :
 - industrie
 - fonction d'entrepôt
- Les discothèques

- en secteurs IAUy :

- les constructions, à destination de :
 - habitation, **à l'exception du logement lié à l'activité professionnelle et/ou au gardiennage**
 - hébergement hôtelier
 - exploitation agricole ou forestière

Dans les espaces verts protégés, espaces verts remarquables au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.



Article IAU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a. Les opérations d'aménagement, sous réserve

- En secteur IAU, de s'inscrire dans un plan d'aménagement sur l'ensemble de la zone ou du secteur ou de la tranche opérationnelle, en tenant compte, de ce cas du tracé d'intention de voirie porté au plan et à condition que cette tranche porte sur l'ensemble de l'unité foncière.
- Les bâtiments autorisés, en application de l'article 1, à condition que la dimension du volume bâti (hors sol et hors débords de toitures et balcons) soit inférieure ou égale à 30,00 mètres (mesure prise dans la plus grande dimension) **sauf en zone IAUy où cette limitation ne s'applique pas.**

b. Un logement par installation d'activité peut être admis en zone IAUy, sous condition d'être incorporé dans le bâtiment d'activités ou d'y être accolé.

c. Les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-19 et 23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, si ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,

d. les installations classées sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage

e. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les

clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

ARTICLE IAU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- défense contre l'incendie,
- protection civile,
- collecte des ordures ménagères, etc...

Intentions de voirie portées au plan :

- Dans le cas d'une opération d'ensemble sur l'ensemble d'une zone 1AU, le tracé structurant d'intention de voirie porté au plan est imposé dans son principe et peut être adapté, à condition d'assurer la totalité du transit de l'îlot (sans cul-de-sac).
- Dans le cas de mise en œuvre d'une tranche opérationnelle sur une unité foncière, le tracé structurant d'intention de voirie porté au plan est imposé tel que porté au plan et doit être conçu pour être prolongé sans cul-de-sac à terme.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

ARTICLE IAU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée par la réalisation des réseaux, sauf conditions spéciales mentionnées ci-après.

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur.

1. Eau -

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement -

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré traitement.

- En secteur IAUy, l'assainissement autonome peut être autorisé sous réserve que soient prises les dispositions pour le raccordement au réseau collectif dès sa réalisation.

3. Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

4. Réseaux -

- Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.
- Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

Dans les lotissements et les groupes de logements, les réseaux sont ensevelis.

A cette fin les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage ensevelis. Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30/09/86.

ARTICLE IAU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet, pour la zone **1AU** soumise à la condition d'équipements en réseaux, dont l'assainissement.

En secteur 1AUy

Dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie moyenne d'au moins 1000 m² avec un minimum de 800 m².

ARTICLE IAU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de mention aux documents graphiques, le long des voies et espaces collectifs, la marge de reculement des constructions nouvelles est d'au moins 5 m à partir de la limite de propriété. **Cette marge est ramenée à 2 m en zone IAUy.**

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée si elle contribue à une meilleure architecture, ainsi que pour les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies.

Pour les autres, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement **et de 2 m en zone IAUy.**

ARTICLE IAU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 m au moins des limites.

En zone IAUy, les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3,00 mètres.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m **(2 m en zone IAUy)** à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être acceptée :

- pour les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas d'opération groupée, sauf pour les bâtiments situés en limites séparatives avec des parcelles non concernées par l'opération.

Le long des cours d'eau, une marge de reculement d'au moins 4 m à partir des berges est imposée.

ARTICLE IAU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

ARTICLE IAU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière, 50% en secteur 1AUy.

ARTICLE IAU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AU, la hauteur d'une construction par rapport au terrain naturel ou au sol fini s'il est plus bas ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit l'équivalent de deux niveaux (2) superposés.

En secteur 1AUy, la hauteur des constructions à l'égout de toiture est limitée à **9,00m**. Cette hauteur est portée à 12,00 m pour les ouvrages techniques, tels que silos, tours réfrigérantes, etc...)

Le parc de stationnement entièrement souterrain n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

La hauteur des clôtures est limitée à **2 m**.

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour les ouvrages publics.

ARTICLE IAU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - De même, l'aménagement peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Pour l'application du présent alinéa, il sera fait référence aux recommandations suivantes :

- Les toitures seront de tuiles « canal » ou « romane » ou méridionales, de terre cuite et à dominante rouge. Elles seront posées suivant la technique dite de pose brouillée. Dans la **zone IAUy les charpentes de types métalliques ou autres sont autorisées. Dans ce cas les toitures seront de couleur rouge ou gris anthracite.**
- Les toitures terrasses sont interdites **sauf en zone IAUy**;
- Les murs seront de couleur blanche.
- Les menuiseries seront peintes en rouge basque ou vert foncé. Les menuiseries ouvrantes en gris clair **ou blanc**.

3 - L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation des prescriptions spéciales, si les clôtures par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect. La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximum de 0,60 m, ne doit pas dépasser 1,20 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50m.

4 – En secteur 1AUy, Les clôtures doivent être constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive ou d'une grille. La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,20 m et 2,00 m.

5 – En secteur 1AUy, aucun dépôt extérieur de matériaux ne pourra être effectué sur la parcelle entre le bâtiment et l'alignement.

6 – Coloration : en **secteur 1AUy** les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

ARTICLE IAU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

1- Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- Habitations et Hôtels : Une place pour 80 m² de plancher hors oeuvre net, avec un minimum de deux places par logement et d'une place par chambre d'hôtel.

- Commerces, Bureaux : Une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre net.

- Entrepôts, artisanat, industrie, etc....: Une place pour 100 m² de plancher hors oeuvre net.

- Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

2 - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

ARTICLE IAU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

Les dépôts extérieurs doivent être cachés de la vue des espaces publics par une haie arborée en IAUy.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique, sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IAU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- **0,30 en zone IAU,**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour le secteur 1AUy,